



Broj: I-OP-1-590/10  
Datum: 21.02.2011.  
Novi Sad

## JAVNO PREDUZEĆE „OPŠTINSKA STAMBENA AGENCIJA“

Svetosavska 43  
23300 Kikinda

### **Predmet: Preporuka Pokrajinskog ombudsmana povodom izvršenja Rešenja građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010**

Pokrajinskom ombudsmanu se predstavkom obratila D.R. sa prebivalištem u Kikindi, povodom prokišnjavanja zgrade u kojoj živi, jer uprkos tome što je građevinski inspektor rešenjem naložio, prvo, stanarima zgrade, a nakon toga Javnom preduzeću „Opštinska stambena agencija“ da se krovni pokrivač hitno popravi, ti radovi nisu izvršeni.

Pokrajinski ombudsman je tokom postupka izvršio uvid u fotokopiju Rešenja građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 27.07.2010, fotokopiju Rešenja građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 26.08.2010, izjašnjenje Javnog preduzeća „Opštinska stambena agencija“ povodom predstavke D.R. br. 02-299/1 od 28.12.2010. godine, te je utvrdio sledeće **činjenično stanje**:

Rešenjem građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 27.07.2010. godine je vlasnicima stanova stambene zgrade u Kikindi kat. parcela br. 5908/2 K.O. Kikinda naloženo da bez odlaganja, hitno izvrše radove na popravci krovnog pokrivača na delu iznad petog sprata objekta, pod pretnjom da ukoliko ne postupe u skladu sa ovim Rešenjem, Opštinska uprava će izvršenje radova obezbediti preko Javnog stambenog preduzeća, na teret svih stanara zgrade. Kako vlasnici stanova nisu izvršili ovu obavezu, građevinski inspektor je dana 26.08.2010. doneo Rešenje br. III-06-354-45/2010 kojim je Javnom stambenom preduzeću iz Kikinde naložio da na teret stanara predmetne stambene zgrade izvrši građevinske radove na popravci krovnog pokrivača na delu iznad petog sprata objekta u Kikindi, kako bi se otklonila i sprečila opasnost po život i zdravlje ljudi i obezbedila sigurnost korisnika zgrade. Pokrajinski ombudsman je zatražio izjašnjenje Javnog preduzeća „Opštinska stambena agencija“ o razlozima zbog kojih Rešenje kojim se tom preduzeću nalaže obaveza da izvrši radove na popravci krova nije izvršeno. U tom izjašnjenju se navodi da je Javno preduzeće, postupajući po rešenju inspektora sačinilo predmet radova i ponudu sa orijentacionom vrednošću radova koja je dostavljena predsedniku skupštine stanara, te da je predsednik Skupštine



stanara tek u novembru obavestio Javno preduzeće da skupština stanara ponudu ne prihvata. Javno preduzeće zbog toga nije izvršilo rešenje, uprkos tome što je propisani rok za izvršenje radova iz Rešenja od 28.08.2010. godine 30 dana od dana prijema.

U članu 7. Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. glasnik RS“ br. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005) je propisano da se radovi na održavanju stambene zgrade, kojima se otklanja neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili za okolinu jesu radovi hitnih intervencija i izvode se bez odlaganja.

U članu 29. stav 1. Zakona o održavanju stambenih zgrada je propisano da ako stambena zgrada ne obezbedi izvođenje radova na održavanju stambene zgrade čijim izvođenjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline, po nalogu lica koje vrši nadzor nad primenom odredaba tog Zakona, nadležni organ opštine će izvođenje ovih radova obezbediti preko javnog preduzeća za stambene usluge, odnosno drugog preduzeća ili preduzetnika, a na teret stambene zgrade. Stambena zgrada, shodno stavu 2. istog člana, troškove za izvedene radove na održavanju stambene zgrade naknađuje opštini, u rokovima i na način koji odredi opština. Članom 30. istog Zakona je propisano da vlasnici stanova, odnosno drugih prostorija posebnih delova zgrade, odnosno korisnici omogućiće obavljanje neophodnih radova na održavanju stambene zgrade u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra.

Imajući u vidu gore citiranu odredbu, kao i činjenicu da je u dispozitivu Rešenja br. III-06-354-45/2010 od 26.08.2010 naloženo da se radovi izvrše na teret stanara stambene zgrade, Pokrajinski ombudsman je sledećeg

### MIŠLJENJA

Stanari zgrade u Kikindi, nisu postupili po Rešenju građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 27.07.2010. godine u datom roku, te je Skupština stanara propustila priliku da izabere najpovoljniju ponudu i izvođača radova. Neophodno je izvršiti Rešenje građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 26.08.2010, a vlasnici stanova su dužni da omoguće izvođenje radova Javnom preduzeću i da snose troškove popravki, pod pretnjom prinudnog izvršenja.

Rešenjem br. III-06-354-45/2010 od 26.08.2010 je Javnom preduzeću „Opštinska stambena agencija“ naloženo od strane građevinskog inspektora, koji vrši nadzor nad primenom Zakona o održavanju stambenih zgrada, da na teret stambene zgrade izvrši popravku krova, zbog toga što stambena zgrada nije obezbedila izvođenje tih radova, te činjenica da Skupština stanara ne prihvata ponudu za izvođenje radova ne utiče na dužnost Javnog preduzeća da rešenje izvrši i pravo da troškove od stanara zgrade naplati.



Imajući u vidu gore navedeno, Pokrajinski ombudsman na osnovu člana 33. stav 1. alineja 2. Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu („Sl. list APV“ br. br. 23/02, 5/04, 16/05, 18/09-promena naziva) Javnom preduzeću „Opštinske stambena agencija“ upućuje

### PREPORUKU

**Neophodno je hitno izvršiti Rešenje građevinskog inspektora br. III-06-354-45/2010 od 26.08.2010. godine i na teret stanara zgrade popraviti krovni pokrivač na delu iznad petog sprata objekta, kako bi se otklonila ili sprečila opasnost po život i zdravlje ljudi i obezbedila sigurnost korisnika zgrade.**

**Javno preduzeće „Opštinska stambena agencija“ će u roku od 15 dana obavestiti Pokrajinskog ombudsmana o tome da li su predmetni radovi otpočeti.**

S poštovanjem,

ZAMENIK POKRAJINSKOG OMBUDSMANA

Stevan Arambašić